

Hà Nội, ngày 09 tháng 01 năm 2026

TÀI LIỆU GIỚI THIỆU
LUẬT XÂY DỰNG SỐ 135/2025/QH15

Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ 10 (ngày 10/12/2025) và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2026 (riêng đối với khoản 2, khoản 3 Điều 43, Điều 71 và các khoản 3, 4, 5 Điều 95 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026).

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

1.1. Cơ sở chính trị

- Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia.

- Nghị quyết số 59-NQ/TW ngày 24/01/2025 của Bộ Chính trị về hội nhập quốc tế trong tình hình mới.

- Kết luận số 119-KL/TW ngày 20/01/2025 của Bộ Chính trị về định hướng đổi mới, hoàn thiện quy trình xây dựng pháp luật.

- Nghị quyết số 66/NQ-TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới.

- Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân.

1.2. Cơ sở pháp lý

- Khoản 1 Điều 10 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 quy định Quốc hội ban hành luật để quy định “*chính sách cơ bản về kinh tế, xã hội, văn hóa, giáo dục, khoa học, công nghệ, môi trường, tài chính, tiền tệ quốc gia, ngân sách nhà nước...*”.

- Nghị quyết số 158/2024/QH15 ngày 12/11/2024 của Quốc hội về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025 đã nêu: “*có giải pháp mạnh mẽ, quyết liệt để tháo gỡ thể chế, khắc phục điểm nghẽn; đẩy mạnh hơn nữa việc rà soát, bổ sung, hoàn thiện thể chế, pháp luật, cơ chế, chính sách gắn với nâng cao hiệu lực, hiệu quả tổ chức thực hiện pháp luật*”, “*đổi mới tư duy trong xây dựng pháp luật theo hướng vừa bảo đảm yêu cầu quản lý nhà nước vừa khuyến khích sáng tạo, giải phóng toàn bộ sức sản xuất, khơi thông mọi nguồn lực*”.

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về

xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, tại Điều 11 quy định “*Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn để xử lý các văn bản chịu sự tác động do sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, bảo đảm hoàn thành trước ngày 01 tháng 3 năm 2027.*”.

- Khoản 1 Điều 32 Luật Tổ chức Chính phủ năm 2025 quy định: “*Trường hợp luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về nhiệm vụ, quyền hạn của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ chưa phù hợp với quy định của Luật này thì phải điều chỉnh thống nhất với quy định của Luật này trong thời hạn 02 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.*”.

- Khoản 1 Điều 54 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025 quy định: “*Chậm nhất là ngày 01 tháng 3 năm 2027, các văn bản quy phạm pháp luật có nội dung quy định về tổ chức, nhiệm vụ, quyền hạn và quy định khác có liên quan của chính quyền địa phương các cấp phải được sửa đổi, bổ sung để bảo đảm phù hợp với tổ chức đơn vị hành chính, các nguyên tắc và các nhiệm vụ, quyền hạn của chính quyền địa phương các cấp quy định tại Luật này.*”.

2. Cơ sở thực tiễn

Luật Xây dựng năm 2014 được Quốc hội khoá XIII thông qua vào kỳ họp thứ 7 ngày 18/6/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015). Sau hơn 10 năm thực hiện, Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành đã đạt được các kết quả quan trọng: hiệu lực, hiệu quả nhà nước về xây dựng đã được nâng cao hơn, các hoạt động xây dựng ngày càng đi vào trật tự, nề nếp, bảo đảm, nâng cao chất lượng công trình xây dựng và hiệu quả đầu tư xây dựng, góp phần tạo lập thị trường xây dựng ngày càng công khai, minh bạch, đóng góp rất quan trọng trong phát triển kinh tế, xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh của đất nước.

Bên cạnh các kết quả đạt được, cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội, quá trình thực hiện Luật Xây dựng năm 2014 cũng đã bộc lộ một số điểm tồn tại, bất cập cũng như phát sinh các yêu cầu mới về cải cách thủ tục hành chính, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, việc tổ chức lại bộ máy hành chính nhà nước và chính quyền địa phương 02 cấp. Luật cũng đã được sửa đổi, bổ sung bởi 11 luật (trong đó nội dung chủ yếu được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14), bao gồm điều chỉnh các hoạt động về quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT

1. Mục đích ban hành văn bản

Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 tiếp tục thể chế hóa quan điểm chỉ đạo của Đảng về hoàn thiện thể chế tại Nghị quyết số 66/NQ-TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới và Kết luận số 119-KL/TW ngày 20/01/2025 của Bộ Chính trị về định hướng đổi mới, hoàn thiện quy trình xây dựng pháp luật; thực hiện Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ

Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia; Nghị quyết số 59-NQ/TW ngày 24/01/2025 của Bộ Chính trị về hội nhập quốc tế trong tình hình mới và Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân.

2. Quan điểm xây dựng dự án Luật

Một là, hoàn thiện hệ thống pháp luật về xây dựng phù hợp với Hiến pháp, đảm bảo tuân thủ chủ trương, đường lối của Đảng và pháp luật của Nhà nước; đảm bảo sự tương thích với các Điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

Hai là, kế thừa các nội dung quy định hiện hành đã được thực tiễn chứng minh phù hợp, tập trung sửa đổi, bổ sung những quy định liên quan đến vấn đề mang tính cấp bách, cần thiết nhất để tháo gỡ vướng mắc, bất cập.

Ba là, tiếp tục đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, cải thiện môi trường kinh doanh, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp; tăng cường phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng; nâng cao hiệu quả chất lượng công tác phòng, chống tham nhũng, lãng phí, tiêu cực trong quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng.

Bốn là, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.

Năm là, khuyến khích phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số gắn với bảo vệ môi trường, ứng phó biến đổi khí hậu và phát triển bền vững trong hoạt động đầu tư xây dựng.

III. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA LUẬT

1. Bố cục của Luật

Thực hiện tinh thần đổi mới tư duy xây dựng pháp luật, Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 chỉ quy định những vấn đề khung mang tính nguyên tắc và những nội dung thuộc thẩm quyền Quốc hội, bao gồm 8 Chương và 95 Điều, cụ thể như sau:

Chương I. Những quy định chung, gồm 15 điều (từ Điều 1 đến Điều 15);

Chương II. Quản lý dự án đầu tư xây dựng, gồm 27 điều (từ Điều 16 đến Điều 42);

Chương III. Giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng, gồm 05 điều (từ Điều 43 đến Điều 47);

Chương IV. Xây dựng công trình, gồm 25 điều (từ Điều 48 đến Điều 72);

Chương V. Chi phí đầu tư xây dựng và hợp đồng xây dựng, gồm 15 điều (từ Điều 73 đến Điều 87);

Chương VI. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, gồm 3 điều (từ Điều 88 đến Điều 90);

Chương VII. Quản lý nhà nước về xây dựng, gồm 02 điều (từ Điều 91 đến Điều 92);

Chương VIII. Điều khoản thi hành, gồm 03 điều (Điều 93 đến Điều 95).

2. Nội dung cơ bản của Luật

2.1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

- Phạm vi điều chỉnh: Luật này quy định về hoạt động xây dựng; quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong hoạt động xây dựng và quản lý nhà nước về xây dựng.

- Đối tượng áp dụng: Luật này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài có hoạt động xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam.

2.2. Các nội dung kế thừa Luật Xây dựng năm 2014

Các nội dung về cơ bản kế thừa chính sách của Luật Xây dựng 2014, một số nội dung có sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện để bảo đảm đồng bộ với toàn bộ các quy định của Luật, khắc phục vướng mắc, bất cập trong thực tiễn gồm: Các khái niệm (giải thích từ ngữ); quy định về loại, cấp công trình xây dựng; bảo hiểm trong hoạt động xây dựng; hợp tác quốc tế trong hoạt động đầu tư xây dựng, các hành vi bị nghiêm cấm (bãi bỏ hành vi bị xử phạt vi phạm hành chính); nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng; lưu trữ hồ sơ; thi công xây dựng (yêu cầu, an toàn, bảo vệ môi trường, di dời, phá dỡ); giám sát, nghiệm thu, bàn giao, bảo hành, bảo trì công trình xây dựng, xử lý sự cố công trình xây dựng.

2.3. Các nội dung sửa đổi nhằm đổi mới phương thức và nâng cao hiệu quả quản lý đầu tư xây dựng

a) Sửa đổi quy định về phân loại dự án để xác lập các nội dung quản lý nhà nước về xây dựng theo từng hình thức đầu tư

Thực hiện phân loại dự án đầu tư xây dựng theo hình thức đầu tư (đầu tư công, PPP, đầu tư kinh doanh) thay cho phân loại theo nguồn vốn để đảm bảo phân định: các hoạt động đầu tư thực hiện theo các luật về đầu tư, các hoạt động xây dựng thực hiện theo Luật Xây dựng.

b) Sửa đổi quy định về hình thức quản lý dự án

- Sửa đổi hình thức “*Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực*” thành Ban quản lý đầu tư xây dựng để tăng tính chủ động, linh hoạt cho các chủ đầu tư trong tổ chức thực hiện, phù hợp với việc sắp xếp lại bộ máy chính quyền trung ương, chính quyền theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

- Gộp hình thức “*Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án*” (Ban quản lý đồng thời là chủ đầu tư), hình thức “*chủ đầu tư sử dụng bộ máy chuyên môn trực thuộc*” và hình thức “*tổ chức tư vấn quản lý dự án*” (chủ đầu tư thuê tư vấn quản lý dự án) thành hình thức “*chủ đầu tư tổ chức quản lý dự án*” và hình thức này được quy định cụ thể tại Nghị định hướng dẫn thi hành.

c) Sửa đổi quy định về xác định, quản lý chi phí đầu tư xây dựng, cụ thể:

- Làm rõ về nội hàm nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng phù hợp với hình thức đầu tư, việc phân chia dự án thành phần. Quy định rõ về khái niệm, nội dung, cách xác định, quản lý chi phí đầu tư (Sơ bộ tổng mức đầu tư, Tổng mức

đầu tư, dự toán xây dựng) được “cụ thể hóa”, “chính xác dần” tương ứng với thiết kế được sử dụng trong từng giai đoạn của dự án.

- Quy định rõ hơn về hệ thống công cụ định mức, giá xây dựng. Sửa đổi quy định liên quan đến việc sử dụng, tham khảo các công cụ này trong việc xác định chi phí đầu tư xây dựng, đảm bảo thuận tiện, linh hoạt, phù hợp với các cơ chế đặc thù, quy định mới về việc sử dụng các công cụ định mức, đơn giá, dữ liệu chi phí đã được Quốc hội ban hành tại Luật Đường sắt và cho phép áp dụng tại một số dự án lớn, quan trọng quốc gia trong thời gian vừa qua.

d) Sửa đổi quy định về quản lý hợp đồng

Điều chỉnh, bổ sung một số quy định nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với quy định của Luật Đấu thầu, Bộ Luật dân sự năm 2015 và nguyên tắc tự do, tự nguyện thỏa thuận trong giao kết hợp đồng.

đ) Sửa đổi nhằm đáp ứng yêu cầu về hội nhập quốc tế, phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số trong hoạt động xây dựng

- Sửa đổi, bổ sung nguyên tắc đối với hoạt động xây dựng phải bảo đảm mục tiêu tăng trưởng xanh, đô thị thông minh, ứng phó với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững.

- Bổ sung yêu cầu phát triển, sản xuất và sử dụng vật liệu xây dựng phải bảo đảm an toàn, hiệu quả, thân thiện với môi trường và sử dụng hợp lý tài nguyên; thúc đẩy kinh tế tuần hoàn, tăng trưởng xanh, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số.

- Các chính sách khuyến khích, ưu đãi việc nghiên cứu, đầu tư phát triển và sử dụng vật liệu xây dựng mới, vật liệu tái chế, vật liệu xanh, vật liệu nhẹ, vật liệu thông minh, vật liệu thân thiện môi trường, vật liệu phù hợp vùng ven biển, hải đảo, bảo đảm phát triển bền vững và bảo vệ quốc phòng, an ninh.

- Khuyến khích nghiên cứu ứng dụng kỹ thuật, công nghệ xây dựng, khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo trong hoạt động xây dựng.

e) Sửa đổi, bổ sung các quy định về quyền, trách nhiệm các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng theo hướng phân định rõ ràng hơn quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng (người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, nhà thầu tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra, tư vấn quản lý dự án, tư vấn giám sát, nhà thầu thi công xây dựng) để đảm bảo tính minh bạch, hiệu quả và trách nhiệm giải trình; nâng cao vai trò, trách nhiệm của tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra trong các nội dung về chuyên môn (an toàn chịu lực, an toàn phòng cháy và chữa cháy, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng).

2.4. Các nội dung về cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh

a) Đơn giản hóa thủ tục hành chính trong lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng:

(i) Lập dự án đầu tư xây dựng:

- Việc lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, Báo cáo đề xuất chủ

trương đầu tư, Đề xuất dự án để quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, pháp luật về đầu tư và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Bổ sung quy định theo tính chất, yêu cầu của dự án, người quyết định đầu tư được sử dụng thiết kế FEED hoặc thiết kế kỹ thuật thay cho thiết kế cơ sở tại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng để rút ngắn thời gian chuẩn bị dự án.

- Bổ sung quy định cho phép phân chia dự án thành phần tại bước chủ trương đầu tư hoặc khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi.

(ii) Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng:

- Đơn giản hóa nội dung thẩm định: Luật quy định khung theo hướng cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ kiểm soát các nội dung liên quan an toàn xây dựng, phòng cháy và chữa cháy, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, sự phù hợp với quy hoạch làm cơ sở lập dự án, khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực, không đánh giá sự phù hợp với các quy hoạch cấp trên; giao các nội dung về sự phù hợp với chủ trương đầu tư, thực hiện thủ tục về môi trường, năng lực tổ chức cá nhân tham gia hoạt động xây dựng cho người quyết định đầu tư, chủ đầu tư chịu trách nhiệm kiểm tra, đánh giá.

- Đơn giản nội dung thẩm định của người quyết định đầu tư với dự án đầu tư công, thống nhất nội dung thẩm định dự án PPP với pháp luật về PPP; đối với dự án đầu tư kinh doanh giao người quyết định đầu tư quyết định trình tự, nội dung thẩm định.

b) Bãi bỏ thủ tục hành chính trong lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng:

- Quy định chung về các loại thiết kế xây dựng (không quy định cứng loại thiết kế phải lập trong Báo cáo nghiên cứu khả thi và các bước thiết kế tiếp theo) để tăng tính chủ động, linh hoạt cho người quyết định đầu tư, chủ đầu tư trong triển khai thực hiện. Quy định cho phép bước thiết kế sau là cụ thể hóa thiết kế bước trước; chủ đầu tư được quyết định việc điều chỉnh thiết kế khi bảo đảm yêu cầu kinh tế, kỹ thuật của dự án.

- Bãi bỏ thủ tục thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt (trước đây là thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở) tại cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với tất cả các thiết kế xây dựng sau khi dự án đầu tư được phê duyệt theo nguyên tắc cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng chỉ kiểm soát một lần đối với mỗi dự án, công trình xây dựng, việc thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt sẽ do chủ đầu tư thực hiện.

c) Mở rộng đối tượng được miễn giấy phép xây dựng, đơn giản hóa thủ tục:

(i) Thực hiện nguyên tắc từ giai đoạn chuẩn bị đến thời điểm khởi công xây dựng, cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng chỉ kiểm soát một lần đối với mỗi dự án, công trình xây dựng (mỗi công trình, dự án chỉ phải thực hiện 01 thủ tục hành chính), theo đó:

- Công trình thuộc đối tượng thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng

thì không phải cấp giấy phép xây dựng (công trình thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP, dự án đầu tư kinh doanh có quy mô lớn hoặc có công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng);

- Đối với các công trình còn lại, cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thực hiện quản lý thông qua thủ tục cấp giấy phép xây dựng.

(ii) Đơn giản hóa tối đa về điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng theo hướng: (1) tất cả các đối tượng công trình này đủ điều kiện để thực hiện thủ tục trực tuyến toàn trình, (2) đơn giản hoá về hồ sơ và điều kiện phải phù hợp với quy hoạch và mục đích sử dụng đất, (3) nâng cao trách nhiệm của tư vấn thiết kế về đảm bảo an toàn công trình, cơ quan cấp phép chỉ thực hiện kiểm tra kết quả thực hiện của tư vấn; (4) theo đó sẽ giảm tối đa thời gian thực hiện cấp giấy phép. Các nội dung cụ thể sẽ được quy định tại Nghị định quy định chi tiết.

d) Đơn giản hóa thủ tục hành chính trong xây dựng công trình:

- Sửa đổi quy định về điều kiện khởi công theo hướng giảm bớt một số điều kiện cụ thể được thực hiện trong quá trình triển khai thi công.

- Cắt giảm đối tượng phải thực hiện thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu.

- Phân định rõ nội dung kiểm tra của cơ quan chuyên môn về xây dựng và trách nhiệm của chủ đầu tư, nhà thầu thi công, tư vấn giám sát.

đ) Cắt giảm điều kiện đầu tư kinh doanh trong quản lý năng lực hoạt động xây dựng:

Bãi bỏ yêu cầu về điều kiện năng lực và chứng chỉ năng lực của doanh nghiệp; cắt giảm một số lĩnh vực yêu cầu phải có chứng chỉ hành nghề của cá nhân.

2.5. Các nội dung bổ sung

a) Bổ sung quy định về Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng nhằm đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý nhà nước và cung cấp dịch vụ công.

b) Bổ sung quy định về “*Bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng*” của các chủ thể tham gia hợp đồng; bổ sung quy định về một số trường hợp bất khả kháng, hoàn cảnh thay đổi cơ bản trong các hoạt động xây dựng; bổ sung quy định liên quan đến ưu tiên sử dụng trọng tài trong nước để giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng đối với các dự án đầu tư công.

c) Bổ sung quy định về yêu cầu lấy ý kiến về bảo đảm quốc phòng, an ninh đối với các dự án thuộc Danh mục có yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh do Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quy định. Giao trách nhiệm Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quy định về thẩm quyền, trình tự, thủ tục thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt; xây dựng, ban hành, điều chỉnh quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn, định mức dự toán, giá xây dựng, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chưa được cơ quan có thẩm quyền ban hành hoặc đã được ban hành nhưng chưa phù hợp để phục vụ yêu cầu quản lý ngành.

d) Bổ sung một điều tại Chương điều khoản thi hành để sửa đổi, bổ sung một

số điều, khoản của các luật có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng, cụ thể như sau:

- Sửa đổi, bổ sung Luật Đầu tư công: (1) quy định về nội dung Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án có cấu phần xây dựng phân định toàn bộ giai đoạn chủ trương đầu tư thực hiện theo pháp luật về đầu tư công, Luật Xây dựng chỉ điều chỉnh việc triển khai sau khi có chủ trương được phê duyệt, thống nhất với phân định tại Luật PPP và Luật Đầu tư kinh doanh; (2) quy định, làm rõ việc điều chỉnh dự án có cấu phần xây dựng thực hiện theo pháp luật về xây dựng; (3) hủy bỏ quy định về giao Ban quản lý đầu tư xây dựng chuyên ngành, khu vực làm chủ đầu tư tại Luật Đầu tư công để quy định thống nhất tại Luật Xây dựng;

- Sửa đổi, bổ sung Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ liên quan đến quy định về thẩm định về phòng cháy, chữa cháy đối với thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, do Luật đã cho phép người quyết định đầu tư quyết định sử dụng thiết kế cơ sở, thiết kế FEED hoặc thiết kế kỹ thuật tại Báo cáo nghiên cứu khả thi, theo đó không còn khái niệm “*thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở*”; cần sửa đổi cụm từ này thành “*thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt*”.

- Bãi bỏ khoản 1 Điều 79 của Luật Điện lực và khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt, những nội dung này đã được quy định tại Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

IV. CÁC ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH LUẬT

1. Nguồn kinh phí

Kinh phí tổ chức thi hành Luật từ nguồn ngân sách nhà nước và các nguồn kinh phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

2. Nguồn nhân lực

Nguồn lực để triển khai, thực hiện có hiệu quả Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 về cơ bản tập trung ở các lực lượng thực hiện chức năng quản lý nhà nước về xây dựng. Tuy nhiên, để đảm bảo nguồn lực cho việc tổ chức thực hiện sau khi Luật được ban hành, cần thực hiện các công việc về tuyên truyền, phổ biến, tổ chức đào tạo nguồn nhân lực của cơ quan nhà nước.

Luật đã cắt bỏ, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh, không phát sinh thủ tục hành chính mới, theo đó nguồn lực để thực hiện vẫn trên cơ sở nhân lực sẵn có của các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng hiện nay, không làm phát sinh thêm đầu mối tổ chức và biên chế (người hưởng lương từ ngân sách nhà nước) theo yêu cầu của Nghị quyết số 18-NQ/TW.

V. DỰ BÁO TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH ĐẾN NGƯỜI DÂN VÀ XÃ HỘI, NHỮNG VẤN ĐỀ NGƯỜI DÂN CẦN LƯU Ý KHI THỰC HIỆN

1. Dự báo tác động của chính sách

Các chính sách của Luật Xây dựng năm 2025 dự kiến sẽ có những tác động đến người dân và xã hội như sau:

- Giảm thời gian, chi phí tuân thủ, nội dung thực hiện các thủ tục chuẩn bị

đầu tư và thực hiện đầu tư xây dựng.

- Tác động tích cực đến môi trường đầu tư, điều kiện kinh doanh, khả năng cạnh tranh của doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động đầu tư xây dựng.

- Thực hiện cắt giảm, đơn giản hóa các quy định trong hoạt động xây dựng đồng thời phân định rõ trách nhiệm quản lý nhà nước của Chính phủ, Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các cấp. Giải pháp này giảm gánh nặng cho người dân và xã hội; nâng cao hiệu lực, hiệu quả cho cơ quan quản lý nhà nước.

- Tạo sự đồng bộ, thống nhất, minh bạch trong hệ thống pháp luật.

2. Những vấn đề người dân cần lưu ý khi thực hiện

Luật Xây dựng năm 2025 được xây dựng theo hướng chỉ quy định những vấn đề khung, những vấn đề có tính nguyên tắc thuộc thẩm quyền của Quốc hội, còn những vấn đề thực tiễn thường xuyên biến động thì giao Chính phủ, Bộ, ngành, địa phương quy định để bảo đảm linh hoạt, phù hợp với thực tiễn. Do đó, quá trình nghiên cứu, áp dụng cần xem xét đầy đủ, đồng bộ các quy định của Luật và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật này. Đồng thời, cần lưu ý các nội dung sau:

2.1. Nhóm chính sách sửa đổi Luật nhằm đổi mới phương thức và nâng cao hiệu quả quản lý đầu tư xây dựng, trong đó điều chỉnh quy định về phân loại dự án đầu tư xây dựng theo hình thức đầu tư thay cho phân loại theo nguồn vốn, từ đó xác lập các nội dung quản lý nhà nước về xây dựng tương ứng theo từng hình thức; sửa đổi quy định về hình thức quản lý dự án; sửa đổi quy định về xác định, quản lý chi phí phù hợp với thông lệ quốc tế, các pháp luật có liên quan và thực tiễn triển khai trong thời gian vừa qua; sửa đổi quy định về quản lý hợp đồng nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với quy định của các pháp luật khác liên quan, đảm bảo nguyên tắc tự do, tự nguyện thỏa thuận trong giao kết hợp đồng; sửa đổi nhằm đáp ứng yêu cầu về hội nhập quốc tế, phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số trong hoạt động xây dựng; sửa đổi, bổ sung các quy định nhằm phân định rõ quyền, trách nhiệm các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng.

2.2. Nhóm chính sách nhằm cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, trong đó đẩy mạnh cắt giảm, đơn giản hóa các thủ tục trong lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng; mở rộng đối tượng được miễn giấy phép xây dựng, đơn giản hóa thủ tục cấp giấy phép xây dựng; đơn giản hóa thủ tục hành chính trong xây dựng công trình; cắt giảm điều kiện đầu tư kinh doanh trong quản lý năng lực hoạt động xây dựng. Các thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng được đẩy mạnh triển khai thực hiện trực tuyến; đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động xây dựng thông qua việc bổ sung quy định về Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

2.3. Quy định có hiệu lực thi hành sớm từ ngày 01/01/2026, gồm: quy định các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng và xử lý chuyển tiếp tại khoản 2, khoản 3 Điều 43 và các khoản 3, 4, 5 Điều 95; quy định về dự án đầu tư công đặc biệt tại Điều 71 của Luật này.

V. TRIỂN KHAI THI HÀNH LUẬT

Đề Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2026) được triển khai có hiệu quả, Chính phủ, Bộ Xây dựng và các Bộ ngành liên quan đang tập trung nguồn lực triển khai đồng bộ các hoạt động gồm:

- Ban hành các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật: Chính phủ, các Bộ, ngành theo thẩm quyền ban hành đầy đủ các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật, đảm bảo có hiệu lực đồng thời với hiệu lực thi hành của Luật.

- Tuyên truyền, phổ biến Luật và văn bản hướng dẫn thi hành: Cơ quan chủ trì soạn thảo xây dựng nội dung, tổ chức tuyên truyền, phổ biến các quy định của Luật và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật kịp thời đến các cơ quan, tổ chức và người dân, giúp nắm bắt pháp luật kịp thời để thực hiện; các bộ, ngành, địa phương trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện phổ biến, hướng dẫn triển khai các quy định chi tiết thi hành Luật.

- Giám sát, kiểm tra, theo dõi thi hành Luật: Thực hiện công tác giám sát, thanh tra, kiểm tra, theo dõi thi hành Luật và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật.